

GEMEINDE

SÜNCHING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

## **„Am Hopfengarten II“**

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING  
Pommernstraße 20  
D-93073 Neutraubling  
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0  
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [neutraubling@altmann-ingenieure.de](mailto:neutraubling@altmann-ingenieure.de)

Vorentwurfsfassung: 20.07.2021

Entwurfsfassung: .....

Satzungsfassung: .....

# Inhaltsverzeichnis

## Satzung

<b>1</b>	<b>Planzeichnung mit Legende .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übersichtslageplan .....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO) .....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO) .....	9
3.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO) .....	9
3.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) .....	9
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) .....	9
3.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	9
3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO).....	9
3.5	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO).10	
3.6	Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	10
3.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	10
3.7.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	10
3.7.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	10
3.8	Stellplätze (§ 21a BauNVO, Art. 47 Abs.2 BayBO) .....	10
3.9	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	10
3.10	Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	10
3.11	Grünordnung .....	11
3.11.1	Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen.....	11
3.11.2	Anpflanzungen auf privaten Flächen .....	11
3.11.3	Pflanzlisten.....	12
3.12	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO .....	13
3.12.1	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	13
3.12.2	Einfriedungen .....	15
3.13	Sonstiges.....	15
<b>4</b>	<b>Textliche Hinweise .....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Anlage.....</b>	<b>20</b>

# Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), erlässt die Gemeinde Sünching den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Hopfengarten II“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_\_. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 346/6 (TF) und 353 (TF) der Gemarkung Sünching, Gemeinde Sünching.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

- 1 Planzeichnung mit Legende
- 2 Übersichtslageplan
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Textliche Hinweise
- 5 Verfahrensvermerke
- 6 Anlage

## § 3

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Sünching, den \_\_\_\_\_.

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Robert Spindler

# 1 Planzeichnung mit Legende



WA1	II
0,4	0,8
o	△

WA3	II
0,4	0,8
o	△

WA2	II
0,4	0,8
o	△

Sünching

1:1.000 N

Bodendenkmal  
D-3-7140-0058

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Sünching "Am Hopfengarten II"**

Planzeichnung

Vorentwurf vom 20.07.2021

Entwurf vom \_\_\_\_\_

Satzungsfassung vom \_\_\_\_\_

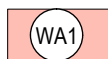


**ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG**  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Niederlassung: Neutraubling  
Pommernstraße 20 - D-93073 Neutraubling  
FON +49 (0)94 01 9211-0 www.altmann-ingenieure.de  
FAX +49 (0)94 01 9211-50 neutraubling@altmann-ingenieure.de

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O

3.1 offene Bauweise



3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig



3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig



3.4 Baulinie



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA2	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	O	E	nur Einzelhäuser zulässig

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



Regenrückhaltebecken

## 8. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)



Verrohrung Entwässerungsgraben

## 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 Öffentliche Grünfläche

G

Gliedernde Grünfläche

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 10. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

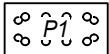


10.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

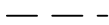


13.02a Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

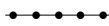
## 15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Firstrichtung

# NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Bodendenkmal



Trinkwasserleitung unterirdisch



Regenwasserkanal unterirdisch



Mischwasserkanal unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch

# PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung

## 2 Übersichtslageplan





### 3 Textliche Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, unterteilt in drei Teilflächen, festgesetzt.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

##### 3.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Im WA1, WA2 und WA3 wird, sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

##### 3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im WA1, WA2 und WA3 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

##### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im WA1, WA2 und WA3 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

In allen WA-Teilflächen wird für Nebengebäude max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

#### 3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA 1 sind nur Doppelhäuser zulässig.

Im WA 2 und WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Entlang der festgesetzten Baulinie im WA1 muss gebaut werden.

Genehmigungsfreie Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen bis zu einer Fläche von max. 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

### **3.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)**

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO in der jeweils aktuell gültigen Fassung. Abweichend hiervon gilt als unterer Bezugspunkt das hergestellte Gelände.

### **3.6 Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA1 und WA2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA3 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

#### 3.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Lage und zulässige Höhenlage (*folgt im weiteren Verfahren*) sind in der Planzeichnung festgesetzt.

#### 3.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Deren Lage ist in der Planzeichnung festgesetzt.

### **3.8 Stellplätze (§ 21a BauNVO, Art. 47 Abs.2 BayBO)**

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten, wobei Stellplätze in Garagen od. Carports mit angerechnet werden.

### **3.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen, gliedernden Grünfläche ist die Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Niederschlagswasser in Form eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

### **3.10 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die sich parallel zur Straße „Am Hopfengarten“ erstrecken, ist die Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Niederschlagswasser in Form von oberirdischen Entwässerungsmulden zulässig.

## 3.11 Grünordnung

### 3.11.1 Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen

#### 3.11.1.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Für Bepflanzungen im Straßenraum sind folgende Baumarten zugelassen:

Crataegus prunifolia splendens	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
oder andere heimische Straßenbäume	

Pflanzengrößen: Einzelbäume, Hochstämme, 3xv, mit Ballen, StUmf 16-18

#### 3.11.1.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen, gliedernden Grünfläche ist die Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Niederschlagswasser zulässig.

Auf den verbleibenden Flächen ist eine arten- und blütenreiche Magerwiese anzusäen. Zur Erstbegrünung der Fläche sind autochthone Naturgemische zu verwenden.

Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, d.h. 1 - 2x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

In den Flächen darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

#### 3.11.1.3 Baumpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Pflanzlisten festgesetzt. Von der festgesetzten Lage darf geringfügig abgewichen werden.

Innerhalb der öffentlichen, gliedernden Grünfläche sind auf den verbleibenden, nicht für Entwässerungsanlagen genutzten Flächen pro 200 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Baum der nachfolgenden Pflanzlisten anzupflanzen.

#### 3.11.1.4 Termine für Pflanzmaßnahmen

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

### 3.11.2 Anpflanzungen auf privaten Flächen

#### 3.11.2.1 Mindestbegrünung

Die privaten Parzellen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Pro Parzelle ist mind. ein Baum anzupflanzen. Zu verwenden sind Laubbäume der oben aufgeführten Pflanzlisten.

Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

### 3.11.2.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

#### P1

Entlang der nördlichen Grenze der nachrichtlich dargestellten Parzellen 21 – 24 sowie entlang der westlichen Grenze der nachrichtlich dargestellten Parzellen 12 – 21 sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecken mit Sträuchern der nächst aufgeführten Pflanzliste anzupflanzen.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 50 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der nächst aufgeführten Pflanzliste zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

#### P2

Entlang der südlichen Grenze der nachrichtlich dargestellten Parzellen 11 und 12 sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 1-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 50 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der nächst aufgeführten Pflanzliste zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

### 3.11.3 Pflanzlisten

#### *Einzelbäume*

Zulässig sind Laubbäume, vorzugsweise folgende Arten:

##### Große und mittelgroße Bäume

Acer platanoides	SpitzAhorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

##### Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	WildApfel
Pyrus communis	WildBirne

##### Obstbäume

Kern- und Steinobst in Sorten, auf die Verwendung regionaltypischer Sorten ist zu achten

Pflanzengrößen: Hochstämme und Stammbüsche, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16

#### *Freiwachsende Hecken*

Zulässig sind Laubsträucher (Nadelgehölze sind nicht zulässig), vorzugsweise folgende Arten:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen, giftig +++
Ligustrum vulgare	Liguster, giftig ++

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, giftig +
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball, giftig ++

Pflanzengröße und Pflanzabstände: Verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> (Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m)

Erfolgen Pflanzungen innerhalb eines 2 m-Streifens entlang der Grundstücksgrenze, dürfen diese dauerhaft eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

### 3.11.3.1 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude durchzuführen.

## 3.12 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO

### 3.12.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

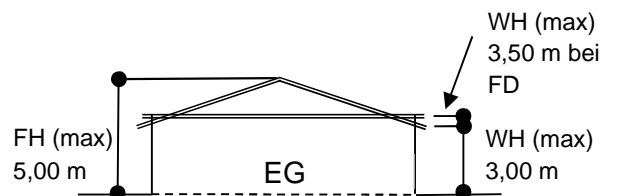
Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO zu beachten.

#### 3.12.1.1 Wohngebäude

Die Bauformen (Gebäudetypen), deren Gestaltung und Dachform der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist, werden wie folgt definiert:

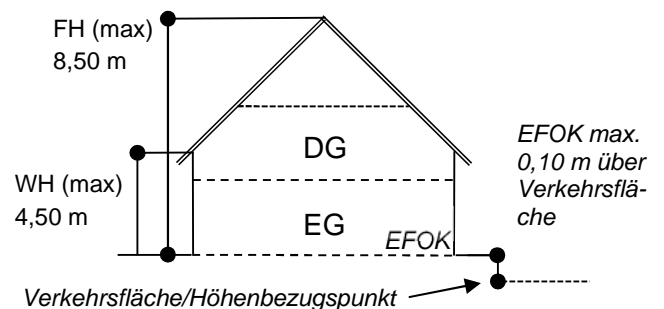
#### Gebäudetyp E

Firsthöhe:	max. 5,00 m
Wandhöhe:	max. 3,00 m
Dachform:	Flach-, Sattel-, Walm-, Zelddach
Dachneigung:	0° - 3°, 20° - 26°
<u>bei Flachdächern:</u>	max. Wandhöhe: 3,50 m



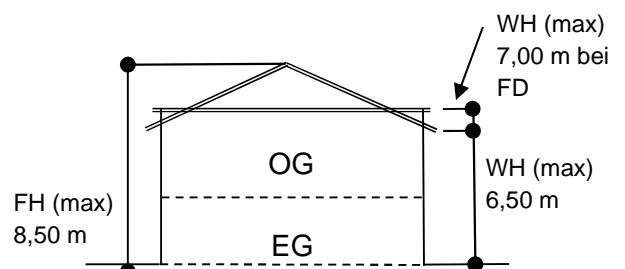
#### Gebäudetyp E+D

Firsthöhe:	max. 8,50 m
Wandhöhe:	max. 4,50 m
Dachform:	Sattel-, Walmdach
Dachneigung:	38° - 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.	



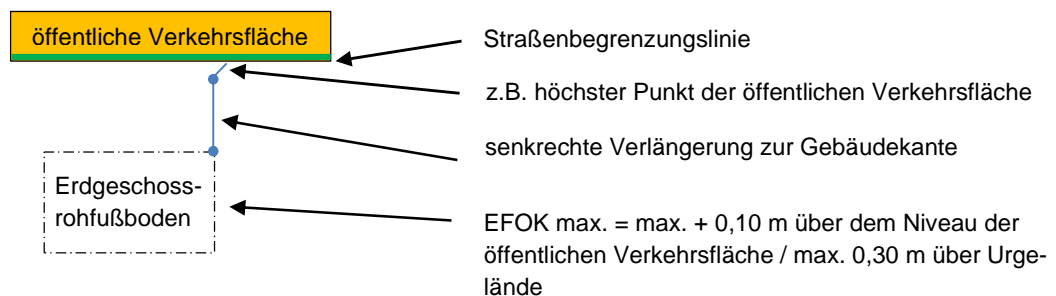
#### Gebäudetyp E+I

Firsthöhe:	max. 8,50 m
Wandhöhe:	max. 6,50 m
Dachform:	Flach-, Sattel-, Walm-, Zelddach
Dachneigung:	0° - 3°, 20° - 26°



Dachaufbauten:	nicht zulässig
Anbauten:	wie in den textl. Festsetzungen, die Dachneigung darf von der des Hauptgebäudes abweichen
<u>bei Flachdächern:</u>	max. Wandhöhe: 7,00 m
Proportionen	Die Hauptgebäude sind als klare rechteckige Baukörper zu erstellen.
Firstrichtung	Die Firstrichtung ist parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze oder senkrecht dazu auszuführen.
Dachdeckung	Dachsteine aus Tonziegel od. Beton in roten Erdtönen oder schwarz. Flachdächer sind zu begrünen. Bei untergeordneten Anbauten sind zudem Eindeckungen aus Blech und Glas zulässig.
Anbauten	sind dem Hauptgebäude baulich unterzuordnen
Wandhöhen	Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Firsthöhe	Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante First bzw. Attika.
Höhenlage	Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der EFOK festgesetzt. Diese darf maximal 0,10 m über dem jeweiligen Straßenbezugspunkt liegen.  Da die Oberkanten der künftigen Erschließungsstraße bis max. 0,20 m über dem Urgelände errichtet werden, darf der Höhenbezug zum Urgelände max. 0,30 m (= 0,20 m + 0,10 m) betragen. Da die Straßenhöhe im Geltungsbereich unterschiedliche Abstände zum Urgelände aufweist, darf die genannte EFOK zum jeweiligen Straßenbezugspunkt (+ 0,10 m) nicht überschritten werden. ( <i>ggf. Anpassung erfolgt gem. der Erschließungsplanung im weiteren Verfahren</i> )  Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Dazwischen liegende Höhenbezugspunkte können anhand der nächstliegenden, bekannten Höhenkoten linear interpoliert werden.  Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.  Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK).

Skizze:



### 3.12.1.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Dachformen Flach-, Sattel-, Walm- und Zeltdach

Die Dachform darf von der des Hauptgebäudes abweichen.

Dachdeckung Flachdächer sind zu begrünen.

Dachaufbauten nicht zulässig

Höhenlage EFOK max. 0,10 m über festgesetztem Straßenbezugspunkt.

Straßenbezugspunkt ist die festgesetzte Straßenhöhe im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt.

Wandhöhe max. 3,00 m, gemessen von der festgesetzten EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut bzw. Attika an der Traufseite.

### 3.12.2 Einfriedungen

Sofern auf Einfriedungen nicht gänzlich verzichtet wird, sind diese entweder

- mit Abpflanzung zu gestalten oder
- straßenseitig: senkrechte Holz-, Hanichel- oder Metallzäune mit Sockel mit einer Höhe bis max. 1,20 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche
- seitlich, rückwärtig: senkrechte Holz-, Hanichel-, Metall-, Stabmatten- oder Maschendrahtzäune mit Sockel mit einer Höhe bis max. 1,20 m über Straßen- bzw. Geländeoberfläche
- Sockelhöhe: max. 0,15 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das hergestellte Gelände.

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

## 3.13 **Sonstiges**

### Oberflächenversiegelung und Beläge

Für öffentliche Fußwege, private Zufahrten, PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind wassergebundene Decken, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) zu verwenden.

### Geländeangleichungen / Stützmauern

Zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen sind Auffüllungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig. Abböschungen oder Geländeversprünge sind nur innerhalb des Grundstücks und nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig.

Stützmauern sind nicht zulässig.

### Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen.

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Oberirdische Ver- oder Entsorgungsleitungen sind nicht zulässig.

## 4 Textliche Hinweise

### Abfallentsorgung

Die nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 – 20, 22 und 23 können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewohner der Parzelle 21 ihre Restmüll- und Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. zur Abholung/Entleerung nördlich der Parzelle 20 (Kreuzung der Erschließungsstraßen) bereitstellen müssen.

### Altlasten

Es sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### Baugrund

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereichsweise gespannte Grundwasserverhältnisse zu erwarten sind. Es wird daher empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten.

Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet, werden notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks empfohlen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Bei den Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden).

Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden.

Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende überschüssige Boden aus der Ackerkrume sollte, falls von Landwirten gewünscht, auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Es wird vorsorglich auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> hingewiesen.



### Bodendenkmalschutz

Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Bodendenkmal „Vorgeschichtliche Siedlung, neuzeitlicher Friedhof.“ (D-3-7140-0058).

Im Bereich von Bodendenkmälern ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Diese Erlaubnis wird im weiteren Verfahren seitens der Gemeinde beantragt und im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen eine denkmalfachliche Sondage durchgeführt. Ziel ist es, die Bauflächen „denkmalfrei“ zu veräußern.

Grundsätzlich gilt: bei Erdarbeiten dennoch zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

### Erschließung/ Sichtdreiecke

Die innere Erschließung und die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sind gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RAS 06 auszubilden. Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

### Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten hoch anstehendes Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

### Grünordnung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

Die öffentliche Grünfläche, welche sich entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches erstreckt, dient als „Schutzstreifen“ zwischen den geplanten Wohnbauflächen mit Pflanzbindung und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung. Im Falle einer Baugebietserweiterung in Richtung Südwesten wird dieser zugunsten neuer Wohnbauflächen aufgelöst.

### Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung

- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Diese sind von den Anliegern im Baugebiet zu dulden.

#### Niederschlagswasser / Einsatz von Zisternen

Der Bauherr/ Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Zum Schutz vor Wassereintritten und Starkregenereignissen wird eine dichte und auftriebssichere Ausführung von Kellergeschossen empfohlen. Auf die DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Im Zuge der Erschließung werden von der Gemeinde in den jeweiligen Bauparzellen private Vergleichsmäßigkeitszisternen mit 3 m<sup>3</sup> Grauwassernutzung plus 3 m<sup>3</sup> Drosselvolumen (insgesamt 6 m<sup>3</sup>) hergestellt. Hier ist das auf den Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln. Die Zisternen erhalten einen Ablauf in den angrenzenden Regenwasserkanal und das Regenrückhaltebecken.

Die Zisternen ermöglichen eine erste Pufferung beim Regenereignis, bieten Speichervolumen für die weitere Regenwassernutzung und gewährleisten eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird mithilfe des Regenwasserkanals innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das Regenrückhaltebecken innerhalb des Baugebietes eingeleitet und gedrosselt in den nördlich angrenzenden Entwässerungsgraben abgeleitet.

#### Regenerative Energien

Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

#### Schmutzwasser

Die Planungsflächen werden im Trennsystem erschlossen. Der angrenzende Mischwasserkanal in der Straße „Am Hopfengarten“ ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungsflächen mit aufzunehmen und zur Kläranlage Sünching abzuleiten.

#### Wild abfließendes Hangwasser

Aufgrund der Topografie der Planungsflächen sowie der umliegenden Flächen ist bei Starkregenereignissen mit dem Auftreten von wild abfließendem Hangwasser aus Richtung Nordosten zu rechnen. Der bestehende Entwässerungsgraben auf dem Flurstück Nr. 347 der Gemarkung Sünching dient dem Auffangen und Ableiten dieses Wassers und somit dem Schutz des Baugebietes.

#### Zugänglichkeit der Normblätter

Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

## 5 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2021 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2021 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. als Satzung beschlossen.

Gemeinde Sünching, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Robert Spindler

## 7. Ausgefertigt

Gemeinde Sünching, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Robert Spindler

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Sünching, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

(Siegel)

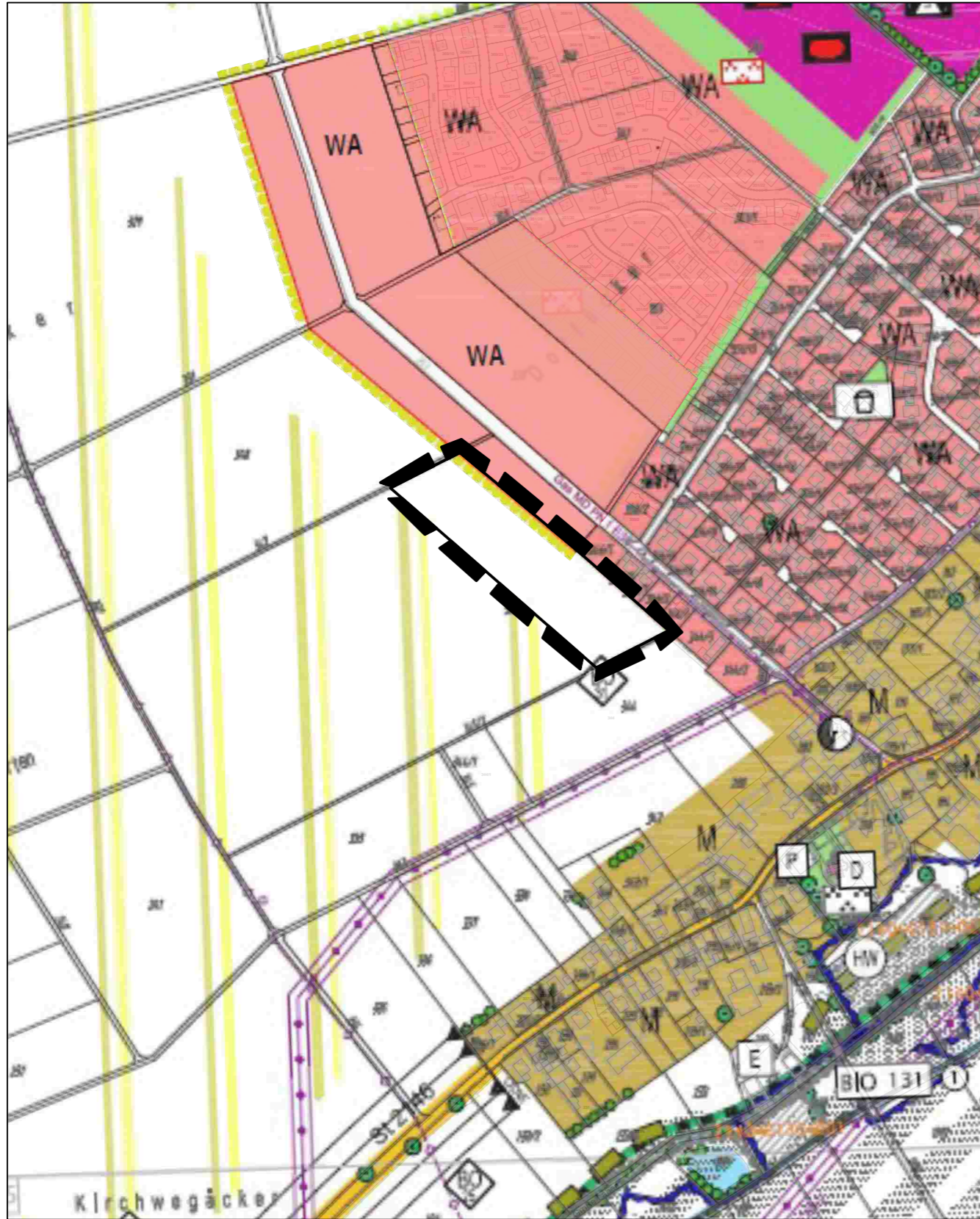
.....  
Erster Bürgermeister Robert Spindler

## 6 Anlage

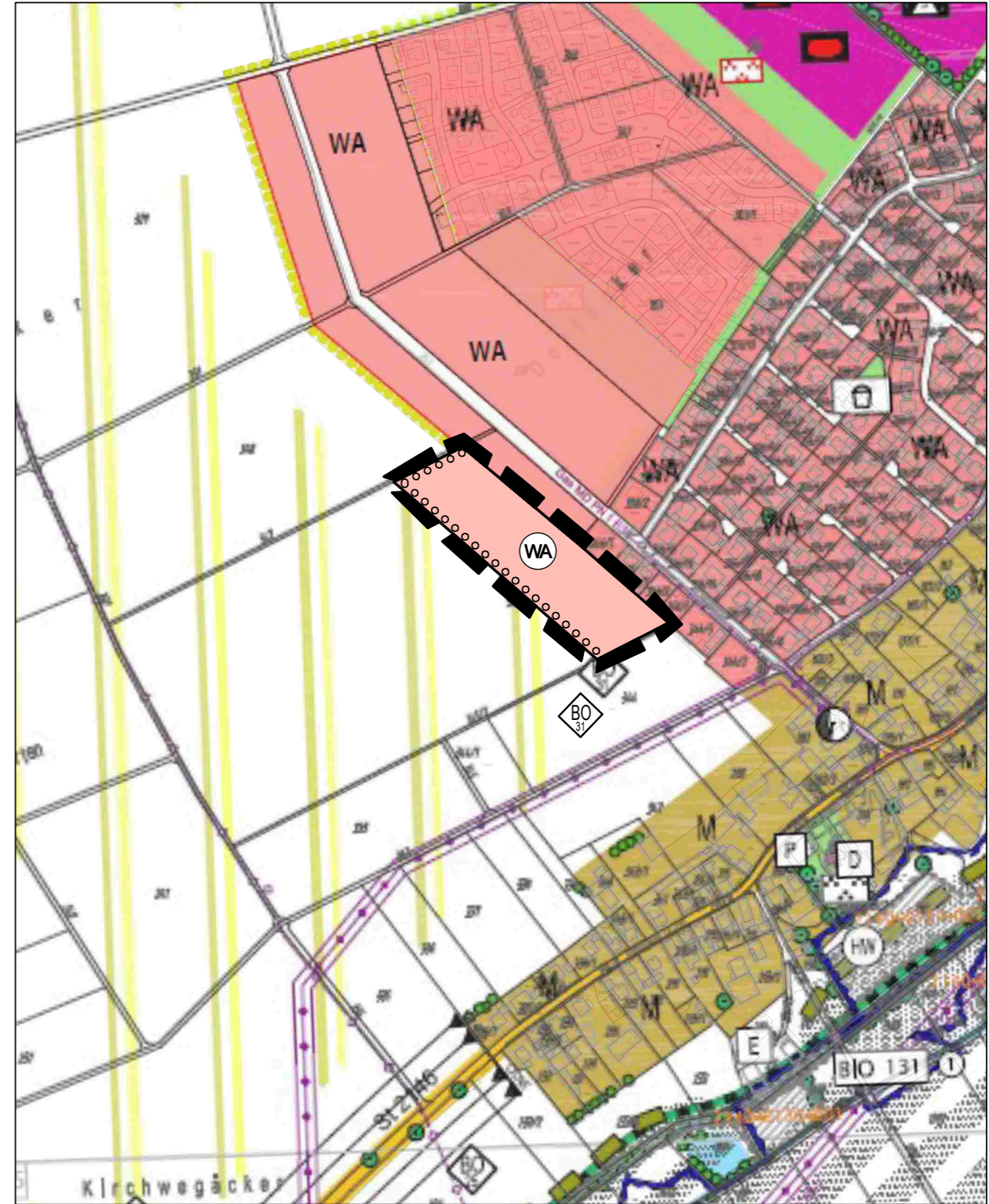
Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching

M 1 : 5.000

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Sünching



Berichtigung Flächennutzungsplan



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung
- Randeingrünung
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
- Bodendenkmal mit Nummer

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
in der Gemeinde Sünching "Am Hopfengarten II"

Anlage: Berichtigung Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Sünching

Vorentwurf vom 20.07.2021  
Entwurf vom \_\_\_\_  
Feststellungsfassung vom \_\_\_\_



Planverfasser:

**ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Pommernstraße 20  
D-93073 Neutraubling  
FON +49 (0)94 01.9211-0  
FAX +49 (0)94 01.9211-50  
Internet: www.altmann-ingenieure.de  
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de